

# Inschrijfdocument

Verkoop van de schoollocatie  
xxxxxx te XXXXXXXXXXXX

**Plaats / datum**

XXXXXXXXXX, xxxxx 2015

**Opgesteld door**

Projectgroep Verkoop Schoollocaties

**Status document**

Definitief - xxxxx-2015

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Ter inleiding</b>	
	<b>3</b>	
1.1	Achtergronden en aanleiding	3
1.2	Doel van de inschrijfprocedure	3
1.3	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>Herontwikkeling locatie XXXXXXXXXXXXschool</b>	
	<b>4</b>	
2.1	Duiding van de locatie	4
2.2	Algemene kaders voor de herontwikkeling	4
2.3	Verkoopvoorwaarden	5
2.4	Planning	6
<b>3</b>	<b>Inschrijf- en selectieprocedure</b>	
	<b>7</b>	
3.1	Opdrachtgever	7
3.2	Inschrijving	7
3.3	Nota van Inlichtingen	9
3.4	Gunning	9
3.5	Sluiten grondverkoopovereenkomst	9
3.6	Overige bepalingen	10

## Bijlagen

- A Structuurvisie XXXXXXXXXXXX 2030 (\*)
- B Woonvisie xxxxx
- C Verkoopvoorwaarden
- D Formulier instemming toepasselijkheid
- E Gunningsystematiek

(\*) Te raadplegen op de gemeentelijke website [www.XXXXXXXXXX.nl](http://www.XXXXXXXXXX.nl)

## 1 Ter inleiding

### 1.1 Achtergronden en aanleiding

In de periode vanaf 2010 zijn de gemeente en de besturen van scholen voor het primair onderwijs met elkaar in gesprek geweest over de invulling van een visie op de toekomst van het primair onderwijs in XXXXXXXXXXXX. Onderdeel van deze gesprekken was de huisvesting van de scholen. Een onderwerp dat mede aandacht behoeft vanwege de noodzakelijke samenvoegingen van enkele scholen als gevolg van de teruggang in leerlingaantallen.

In XXXXXXXXXXXX heeft de gemeenteraad van XXXXXXXXXXXX tegen de achtergrond van het voorgaande het besluit genomen

- middelen ter beschikking te stellen voor de uitbreiding, renovatie en verbouwing van xxxx scholen (xxxxxx, de xxxxxxxx en de xxxxxxxxl)
- de vrijkomende locaties van de xxxxxxxschool en de XXXXXXXXXXXXschool voor herontwikkeling in aanmerking te laten komen

## Inschrijfdocument

Verkoop van de schoollocatie XXXXXXXXXXXXschool te XXXXXXXXXXXX

Met betrekking tot de herontwikkeling van de twee vrijkomende locaties is de keuze gemaakt dit over te laten aan marktpartijen en de beide locaties ter verkoop aan te bieden. De verkoop is als project opgezet waarvoor een plan van aanpak is opgesteld. Met het goedkeuren hiervan door het College van B&W kwam de weg vrij voor het feitelijk in gang zetten van concrete acties die tot de beoogde verkopen moeten leiden.

### 1.2 Doel van de inschrijfprocedure

Dit Inschrijfdocument is bedoeld voor de verkoop van de locatie van de XXXXXXXXXXXXschool en beoogt een transparante manier van selectie van een marktpartij met welke een grondverkoopovereenkomst voor de locatie kan worden gesloten. Dit met inachtneming van de in dit Inschrijfdocument (met bijlagen) gestelde eisen, randvoorwaarden, kaders en uitgangspunten. Gunning aan een marktpartij geschiedt op basis van criteria zoals nader geduid bij de uitwerking van de gunningsystematiek in hoofdstuk 3.

### 1.3 Leeswijzer

In het vervolg van dit Inschrijfdocument wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de locatie van de XXXXXXXXXXXXschool, de uitgangspunten voor de herontwikkeling, het financieel kader en de planning. Aansluitend wordt in hoofdstuk 3 de inschrijf- en selectieprocedure uitgewerkt. Daar waar van toepassing wordt verwezen naar de aangehechte bijlagen die integraal deel uitmaken van dit document.

## 1 Herontwikkeling locatie XXXXXXXXXXXXschool

### 2.1 Duiding van de locatie

De XXXXXXXXXXXXschool is gelegen nabij het centrum van XXXXXXXXXXXX, aan de kop van de xxxxlaan / xxxxlaan / xxxxlaan. In onderstaande figuren is de locatie aangegeven op de kaart van XXXXXXXXXXXX en rood omkaderd op de kadastrale ondergrond. De locatie is kadastraal bekend Gemeente XXXXXXXXXXXX E xxxx en E xxxxx en heeft een totale omvang van xxxxx m<sup>2</sup>.

Kaart en luchtfoto locatie

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een schrale inrichting van de openbare ruimte en een onduidelijke ruimtelijke structuur. De omgeving kent relatief veel huurwoningen. Met de herontwikkeling van de locatie van de XXXXXXXXXXXXschool wordt mede beoogd deze situatie te verbeteren en de kwaliteiten die de directe omgeving ontegenzeggelijk heeft maximaal te benutten.

### 1.2 Algemene kaders voor de herontwikkeling

Het algemene kader voor de invulling van de vrijkomende schoollocaties is in ruimtelijke, programmatische en procesmatige zin neergelegd in de Structuurvisie XXXXXXXXXXXX xxxx (**Bijlage A**) en de Woonvisie xxxx (**Bijlage B**). In onderstaand figuur is de opgave vanuit de Structuurvisie voor de locatie van de XXXXXXXXXXXXschool (hierna de Locatie) samengevat.

Kaart locatie	<ul style="list-style-type: none"><li>· sloop van de school en nieuwbouw 10-15 woningen</li><li>· doelgroep starters en gezinnen</li><li>· overwegen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap</li><li>· integrale verbetering openbaar gebied</li><li>· benutten van groenstructuren</li><li>· aandacht hoek xxxxlaan / xxxxlaan</li><li>· ontwikkelen in nauwe samenhang met de omgeving</li></ul>
---------------	--

Betreffende het ontwikkelproces van de Locatie wordt expliciet gekozen voor het verkennen van een vorm van Vernieuwend Opdrachtgeverschap. Er zijn immers duidelijke signalen dat er vanuit de vraagkant in

Xxxxxxxxxx behoefte is aan woningbouw vanuit een directe betrokkenheid van toekomstige bewoners. Een ontwikkeling waarop de gemeente Xxxxxxxxxx wil inspelen en waarmee woningzoekenden in Xxxxxxxxxx een kans krijgen hun eigen woning vorm te geven.

Onder Vernieuwend Opdrachtgeverschap wordt in dit Inschrijfdocument verstaan alle vormen van woningontwikkeling waarbij de koper – in de mate waarin hij daar behoefte aan heeft – betrokken is bij de ontwikkeling van de eigen woning.

### 1.3 Verkoopvoorwaarden

De Locatie wordt door de gemeente als één geheel verkocht aan de geselecteerde marktpartij en niet (verkaveld) aangeboden aan individuele huishoudens. De opgave voor het Vernieuwend Opdrachtgeverschap met daarbij de verkoop van kavels aan de te betrekken kopers, ligt geheel bij de marktpartij.

Verkoop van de Locatie geschiedt als ruwe bouwgrond in de omstandigheid waarin het zich ten tijde van de verkooptransactie bevindt. De gemeente verricht geen werkzaamheden op of aan de Locatie van welke aard dan ook voorafgaande aan de verkoop hiervan, dit met uitzondering van de sloop van het op de Locatie aanwezige schoolgebouw.

De minimaal aan te houden verkoopprijs van de Locatie is vastgesteld op **€ XXXXX exclusief BTW** (zegge: xxxxxx duizend euro). De beoogde aankoop en herontwikkeling komen geheel voor rekening en risico van de te contracteren marktpartij. Bieding door een marktpartij onder de voornoemde verkoopprijs leidt tot uitsluiting van verdere deelname aan de inschrijfprocedure.

Naast het voorgaande worden in ieder geval doch niet uitsluitend de in **Bijlage C** verwoorde punten opgenomen in de te sluiten grondverkoopovereenkomst.

### 1.4 Planning

Het beschikbaar komen van de Locatie voor herontwikkeling hangt af van de voortgang van de planvorming en realisatie van de uitbreiding van de xxxxxxschool. Als voorlopige planning op weg naar (en concretisering van) de beoogde herontwikkeling, wordt het volgende aangehouden:

	2015	2016	2017	2018
Selecteren marktpartij	■			
Sluiten grondverkoopovereenkomst met marktpartij		■		
Werving toekomstige kopers / bewoners		■	■	
Proces totstandkoming woningbouwplan		■	■	■
Bestemmingsplanprocedure			■	■
Bouwvoorbereidingen			■	■
Aanvragen omgevingsvergunning			■	
Geprognosticeerde bouwperiode				■
Mogelijke eerste oplevering woningen				■

## 2 **Inschrijf- en selectieprocedure**

### 3.1 **Opdrachtgever**

De kerngegevens van de opdrachtgever voor deze selectieprocedure zijn als volgt:

Gemeente XXXXXXXXXXXX  
Postbus XX  
XXXX XX XXXXXXXXXXXX

Telefoon        xxxx  
Email            postbus@XXXXXXXXXX.nl

Het bezoekadres van de gemeente is xxxxlaan x te (xxxx XX) XXXXXXXXXXXX.

### 3.2 **Inschrijving**

De door de opdrachtgever verlangde inschrijving van de marktpartij bestaat uit de navolgende vier onderdelen:

- [1] bieding voor de aankoop van de Locatie
- [2] projectplan voor de herontwikkeling met borging van Vernieuwend Opdrachtgeverschap
- [3] uitgewerkt Curriculum Vitae van de in te zetten projectverantwoordelijke
- [4] verklaring van Instemming Toepasselijkheid

#### Ad. 1 - Bieding

Voor de Bieding geldt dat een minimum verkoopprijs voor de Locatie is vastgesteld van **€ XXXXX** **exclusief BTW** (zegge: xxxxxxx duizend euro). De marktpartij wordt dan ook geacht minimaal dit bedrag op te nemen.

#### Ad. 2 - Projectplan

Het in te dienen Projectplan dient vanuit het herontwikkelproces in het algemeen en het hierbinnen borgen van een aanpak met vernieuwend opdrachtgeverschap in ieder geval een uitwerking van de navolgende zaken te bevatten:

- beknopt bedrijfsprofiel met duiding van relevante ervaring
- algemene visie op de ontwikkelmogelijkheden van de locatie XXXXXXXXXXXXschool
- manier van betrekken van de directe omgeving (omwonenden)
- organisatie van en communicatie rond het herontwikkelproces
- hoofdlijnen van het tijdpad voor de herontwikkeling / overallplanning

Daarnaast dient met betrekking tot de invulling van het Vernieuwend Opdrachtgeverschap in het Projectplan specifiek antwoord te worden gegeven op de navolgende vragen:

- hoe worden de toekomstige kopers geworven
- welke doelgroepen zijn in beeld
- onder welke voorwaarden (rechten en plichten) mogen kopers deelnemen aan het project
- hoe verloopt het ontwikkelproces van de woningen
- op welke manier worden de toekomstige kopers bij het ontwikkelproces betrokken
- wat is de mate van keuzevrijheid van de toekomstige kopers binnen het ontwerpproces

Het voorgaande dient door de marktpartij te worden ondersteund met een toelichting op en overhandiging van enkele referentieprojecten, dan wel bij afwezigheid hiervan met het duiden van de deskundigheid van een aan te trekken adviseur / adviesbureau. In het laatste geval dient deze deskundigheid expliciet te worden benoemd (naam adviseur / adviesbureau / anderszins), inclusief het overhandigen van passende referenties. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de marktpartij een (uitgewerkt) woningbouwplan en/of artist-impression indient. Deze zijn immers de resultante van het proces dat moet worden opgenomen in het te overhandigen Projectplan.

#### Ad. 3 – Curriculum Vitae

Bij een ontwikkelproces met Vernieuwend Opdrachtgeverschap acht de opdrachtgever het van groot belang dat de projectverantwoordelijke van de marktpartij past op de specifieke aard van de opdracht. Derhalve dient de marktpartij een Curriculum Vitae van de projectverantwoordelijke te overleggen en hem/haar gedurende maximaal één uur de inschrijving te laten toelichten aan het beoordelingsteam van de opdrachtgever. De

projectverantwoordelijke moet hierbij blijk geven van een bij de opgave passende houding, persoonlijkheid, kennis en inzicht. Het is niet de bedoeling dat in deze presentatie nieuwe en/of andere feiten worden overlegd dan aangegeven in het Projectplan.

Het beoordelingsteam van de opdrachtgever bestaat in ieder geval uit de volgende personen:

- Projectleider verkoop schoollocaties
- Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
- Beleidsmedewerker Wonen XXXXXX
- Extern adviseur Vernieuwend Opdrachtgeverschap

Voornoemde presentatie is een van de selectiecriteria (zie paragraaf 3.4 / **Bijlage E**). De opdrachtgever neemt het initiatief voor het maken van een afspraak. De presentaties worden gepland op 21 september 2015.

De marktpartij die tegenover de gemeente blijk heeft gegeven voornemens te zijn een inschrijving te doen, wordt geacht in te stemmen met de toepasselijkheid en inhoud van dit Inschrijfdocument inclusief de bijlagen. Deze instemming wordt geuit door het ondertekenen van het in **Bijlage D** opgenomen formulier “Instemming toepasselijkheid”.

De inschrijving dient op straffe van directe uitsluiting van de selectieprocedure in het bezit te zijn van opdrachtgever, uiterlijk op XX xxxxxxx 20XX om 12.00 uur, verzonden per post dan wel afgegeven aan de balie van het gemeentehuis in XXXXXXXXXX.

Een inschrijving die niet voldoet aan de eisen gesteld in dit Inschrijfdocument – inclusief bijlagen – is ongeldig. Eveneens ongeldig is een inschrijving waaraan één of meer voorwaarden of voorbehouden zijn verbonden.

### 3.3 Nota van Inlichtingen

Opdrachtgever stelt de benaderde marktpartijen in de gelegenheid vragen te stellen over de inhoud en strekking van dit Inschrijfdocument. Deze vragen kunnen alleen per email worden gesteld (email-adres: xxxxxx@XXXXXXXXXX.nl). Beantwoording door de opdrachtgever geschiedt in de vorm van een Nota van Inlichtingen die aan ieder van de benaderde marktpartijen eveneens per email zal worden verzonden. Vragen dienen uiterlijk op xx xxxxx 20xx in het bezit te zijn van de opdrachtgever die binnen een week de Nota van Inlichting zal opstellen en verzenden.

### 3.4 Gunning

Het gunningscriterium voor de met dit Inschrijfdocument beoogde verkoop van de locatie van de XXXXXXXXXXschool wordt gevormd door de hoogste totaalwaardering op navolgende selectiecriteria:

- Bieding op de Locatie
- Relevante ervaringen
- Algemene visie op de Locatie
- Invulling Vernieuwend Opdrachtgeverschap
- Betrekken omwonenden
- Presentatie / Kwaliteit projectleider

De mogelijke scores, de weging hiervan over voorgaande criteria en de berekening van de totaalwaardering zijn uitgewerkt in een Gunningsystematiek die als **Bijlage E** is toegevoegd. De gesprekken over het tot stand komen van de grondverkoopovereenkomst worden aangegaan met de marktpartij met de hoogste totaalwaardering.

Bij een gelijke totaalwaardering is het hoogste bedrag van de bieding op de Locatie doorslaggevend voor de keuze voor de marktpartij. Indien blijkt dat meerdere inschrijvers eenzelfde totaalwaardering hebben en ook een gelijke bieding op de Locatie hebben gedaan, worden de gesprekken over het tot stand komen van een grondverkoopovereenkomst aangegaan met de marktpartij met de hoogste score op “Invulling Vernieuwend Opdrachtgeverschap”.

### 3.5 Sluiten grondverkoopovereenkomst

Het Projectplan, de Bieding en dit Inschrijfdocument vormen samen de onderleggers voor de gesprekken over de totstandkoming van de grondverkoopovereenkomst.

De verkoop van de Locatie vindt daarbij plaats overeenkomstig het bepaalde in dit Inschrijfdocument inclusief de bijlagen, de Nota van Inlichtingen en de inschrijving van de marktpartij aan wie de gemeente voornemens is te verkopen. De opdrachtgever en de geselecteerde marktpartij gaan op basis van deze documenten in gesprek met de intentie te komen tot een definitieve invulling van de grondverkoopovereenkomst.

### 3.6 Overige bepalingen

## **Inschrijfdocument**

Verkoop van de schoollocatie XXXXXXXXXXXXschool te XXXXXXXXXXXX

Naast het bepaalde in de paragrafen 3.1 t/m 3.5 geldt overigens het navolgende:

- De door een inschrijver (eventueel) gemaakte kosten in verband met de deelname aan de selectieprocedure zullen niet worden vergoed.
- Tijdens deze selectieprocedure geldt dat in geval van tegenstrijdigheden in de opgestelde Nota van Inlichtingen en de overige onderdelen en bijlagen van dit Inschrijfdocument, de Nota van Inlichtingen in rangorde voorgaat op (de onderdelen van) dit Inschrijfdocument. Los van voorgaande rangorde dient de marktpartij de opdrachtgever zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van tijdens de procedure geconstateerde tegenstrijdigheden.
- De marktpartij is gedurende de periode van totstandkoming van de grondverkoopovereenkomst gehouden tot geheimhouding van alle verkregen informatie. De opdrachtgever zal alle informatie welke verkregen wordt van de marktpartij vertrouwelijk behandelen.
- De opdrachtgever behoudt zich zonder meer én zonder in het voorkomende geval tot enigerlei (vorm van) schadeplechtigheid te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:
  - de tijdsplanning te wijzigen
  - de grondverkoopovereenkomst niet te sluiten
  - de selectieprocedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten, af te breken en/of te beëindigen